

20

网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2021032300030 号

均价: 560383

双流区人民法院:

贵院在执行(2021)川0116执恢267号,申请执行人成都农村商业银行股份有限公司万安支行与被执行人张维根,林世秀,林世明,张林戈金融借款合同纠纷一案中,于2021年03月23日委托我平台对 林世明名下/所有的 青城山镇沙坪村一组开泉居8栋1单元2楼4号进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 64.67 平方米

标的物单价: 7,214 元/平方米

标的物总价: 466,516 元

一、财产基本情况

标的物名称	青城山镇沙坪村一组开泉居8栋1单元2楼4号
城市名称	成都市
行政区名称	都江堰市
小区名称	青城山镇沙坪村一组开泉居8栋1单元2楼4号
房屋坐落	四川省成都市都江堰市青城山镇沙坪村一组开泉居8栋1单元2楼4号
房屋面积	64.67 平方米
所在楼层	2
总楼层	3
朝向	西南
是否有电梯	否
户型	2室1厅1卫
产权证号	监证0315851
规划用途	33旅游

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

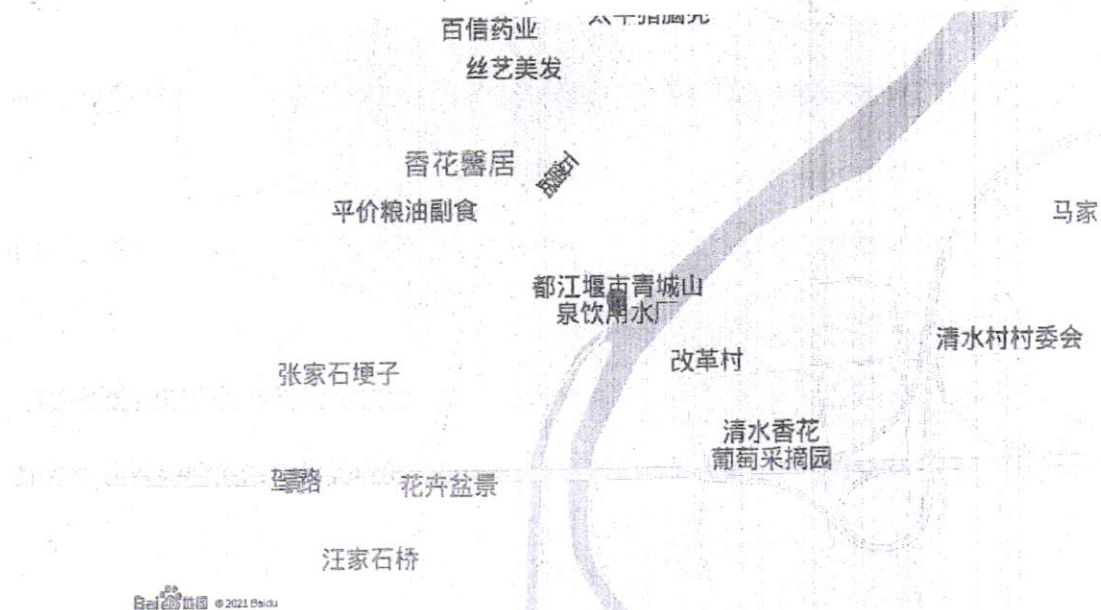
本次网络询价时间为：2021年03月23日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一)、参照样本

小区名称	建筑类型	建筑年代	小区均价(元/平方米)
开泉居	普通住宅	未知	7,213
青城溪谷	普通住宅	2019年	8,709
青城水云间	公寓	2016年	8,095
青城依山郡	普通住宅	未知	9,773
青城新村	普通住宅	2002年	3,433

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	
教育	北京大学文化资源研究中心中华优秀传统文化教育实践基地,地址:四川省成都市都江堰市青城山路。
医疗	三溪村卫生站,地址:四川省成都市都江堰市玉堂街道三溪社区村民委员会南100米;
购物	都江堰市放心商店(老邻居连锁味江村店),地址:N18县道附近;青山逸品综合超市,地址:四川省成都市都江堰市青城山镇青城山旅游区青城逸品。
生活	公厕,地址:成都市都江堰市嘉陵集团职工疗养所附近;青城山味江陵园,地址:成都市都江堰N18县道怀故亭附近。
娱乐	文凤园,地址:青城山风景区青城山路向阳坡居西50米;壹点探案,地址:四川省成都市都江堰市青城山旅游区五里桃源对面。

注：参照样本根据房屋坐落、建筑类型、建筑年代等房屋基本信息参数匹配相近标的信息进行参照。以上参照样本为全量计算数据中的部分数据，相关信息来自公开及企业内部统计数据，仅供参考。位置及周边基础设施信息为查询数据，仅供参考。

(二)、计算方法

本标的在进行询价计算时，参考了该位置周边的房产价格情况进行价格计算，同时考虑这些房产过往时间的价格走势进行综合分析计算。

本次询价标的物采用了决策树、SVM、多元回归随机森林回归、梯度上升回归树等分析预测模型结合比较法、收益法进行估价。参照《房地产估价规范》，通行的房产估价方法有市场法、收益法、基准地价修正法等；有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法计算公